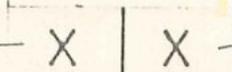


BPL Birkenhof

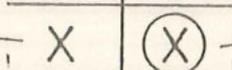
NUTZUNGSZONE 

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)

GRUNDFLÄCHENZAHL (HÖCHSTGRENZE)



GESCHOSSFLÄCHENZAHL (HÖCHSTGRENZE)

VORGESCHRIEBENE DACHNEIGUNG



BAUWEISE

W A = ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAUNVO)

20 - 30° = DACHNEIGUNG VON - BIS

20 / 45° = DACHNEIGUNG DER DACHHÄLFTEN UNTERSCHIEDL.

0 = OFFENE BAUWEISE



= NUR EINZELHÄUSER



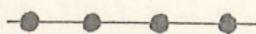
= NUR HAUSGRUPPEN



= NUR DOPPELHÄUSER

H 1 = HAUSGRUPPEN BIS 150 m LÄNGE

H 2 = HAUSGRUPPEN BIS 90 m LÄNGE



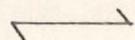
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER GESCHOSSZAHL UND / ODER DACHNEIGUNG



BAUGRENZE



VORGESCHRIEBENE FIRSTRICHTUNG



= AUS STÄDTEBAULICHEN GRÜNDEN FESTGELEGTER NUTZUNGSZWECK (BAUNVO § 1.9)



BAUGRENZE FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Ga = GARAGEN

ST = PRIVATE STELLPLÄTZE

GGa = GEMEINSCHAFTSGARAGEN

GST = PRIV. GEMEINSCHAFTS- STELLPLÄTZE



= TIEFGARAGE



EIN- UND AUSFAHRT



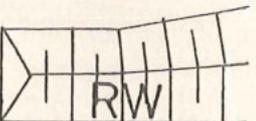
BAHNANLAGE



TRAFOSTATION



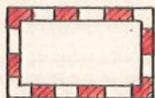
ANTENNENMAST $H_{max} = 20 m$



RÜCKZUBAUENDER ERDWALL



STANDORT FÜR KABEL- VERTEILERSCHRANK



ANLAGEN UNTER DENKMALSCHUTZ



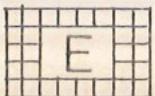
ARCHÄOLOGISCHES KULTUR- DENKMAL NACH § 12 DSchG



KULTURDENKMAL UNTER DENKMALSCHUTZ
BAUGRENZE NUR GÜLTIG FÜR BESTEHENDES KULTURDENKMAL



BAUM ALS NATURDENKMAL NACH NatSchG



ZU ERHALTENDES GEBÄUDE



Hinweis:

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung.

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.



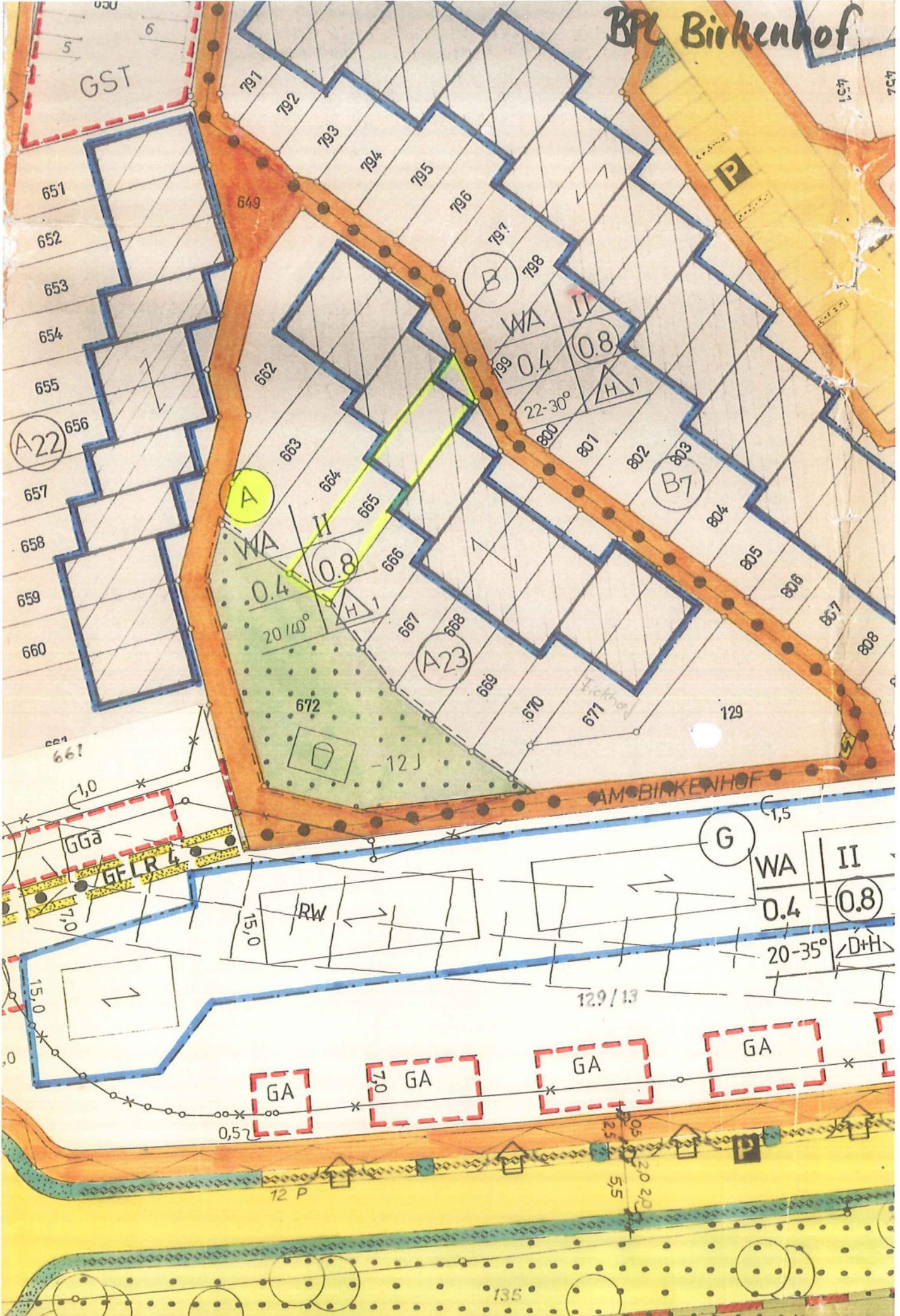
BESTEHENDES GEBÄUDE



ZU BESEITIGENDES GEBÄUDE

AL FÜHRENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

BPL Birkenhof



GST

P

A22

B

A

A23

B7

G

WA	II
0.4	(0.8)
20-35°	
D+H	

GA

GA

GA

GA

135

§ 3

Ausnutzungsüberschreitungen

1. Gültig für WA-Nutzungszonen nördlich der Höllentalstraße (B 31 alt):

- a) Eine durch die Reihenhausbebauung und Grundstücksteilung bedingte Überschreitung der Grund- und Geschoßflächenzahl ist gemäß § 17 Abs. 10 BauNVO als Ausnahme zulässig.
- b) Bei Einhaltung der Trauf- und Firsthöhen darf der Dachraum als ein weiteres Vollgeschoß genutzt werden, bei den Nutzungszonen G, J, L nur soweit die Geschoßflächenzahl eingehalten ist (§ 17 Abs. 5 BauNVO).

2. Gültig für alle WA-Nutzungszonen M, P1, P2, R:

Bei Einhaltung der Trauf- und Firsthöhen darf der Dachraum als ein weiteres Vollgeschoß genutzt werden, sofern die Geschoßflächenzahl eingehalten ist (§ 17 BauNVO).

§ 4

Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

1. Gültig für alle WA-Nutzungszonen:

Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen sind als Ausnahme für eingeschobige Bauteile wie Glasbauten, Wintergärten, Pergolen nur zulässig, wenn eine Tiefe von 2,50 m nicht überschritten wird.

Eine Grenzbebauung ist für solche Bauteile grundsätzlich möglich.

2. Gültig für die WA-Nutzungszonen J1 und J2:

An der Nord- und Ostseite darf pro Gebäude ein Treppenhaus von max. 6,0 m x 6,0 m die Baugrenze überschreiten.

3. Gültig nur für die Nutzungszone J1:

An der Südseite darf die Baugrenze durch eine eingeschobige Arkade mit einer Tiefe von max. 5,0 m überschritten werden.

4. Gültig nur für die Nutzungszone G:

Die Baugrenze kann nach Süden um max. 2,0 m überschritten werden, wenn die max. zulässige Bautiefe von 15,0 für das jeweilige Gebäude nicht überschritten wird und jedes Gebäude die max. Tiefe von 12,5 m einhält.

II. Gestaltungsvorschriften

§ 9

Traufhöhen und Firsthöhen (§ 73 LBO)

1. Gültig für alle WA-Nutzungszonen nördlich der Höllentalstraße (B 31 alt) mit Ausnahme der Nutzungszonen J1 und J2:

Die maximale Außenwandhöhe beträgt:

- bei einem zulässigen Vollgeschoß 4,50 m,
- bei zwei zulässigen Vollgeschossen 7,80 m.

Die maximale Firsthöhe beträgt bei zwei zulässigen Vollgeschossen 10,50 m.

2. Gültig für die WA-Nutzungszonen M, P1, P2, R:

Die maximale Außenwandhöhe beträgt 5,50 m, die maximale Firsthöhe beträgt 9,50 m.

Bezugspunkt ist jeweils Oberkante Fahrbahn oder Wohnweg vor der Gebäudemitte.

3. Gültig für die WA-Nutzungszonen J1 und J2:

Die maximale Firsthöhe beträgt 12,00 m (bezogen auf die Platzfläche vor der Gebäudemitte).

§ 10

Gestaltung der Gebäude

1. Gültig für alle WA-Nutzungszonen:

- a) Hausgruppen sich einheitlich zu gestalten.
- b) Die Gliederung aus dem Gestaltungsplan ist sinngemäß einzuhalten.
- c) Für die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Plan maßgebend.
- d) Für die Dachdeckungen ist rotes und hellrotes Material nicht zulässig.

2. Gültig für die WA-Nutzungszonen M, P1, P2, R:

Dachaufbauten und Dachgauben sind nur auf über 35 ° geneigten Dächern und auf maximal 60 % der Trauflänge zulässig.

Landkreis: Breisgau Hochschwarzwald
 Gemeinde: Kirchzarten
 Gemarkung: Burg
 Flurstück Nr: 665
 Adresse: Am Birkenhof 7

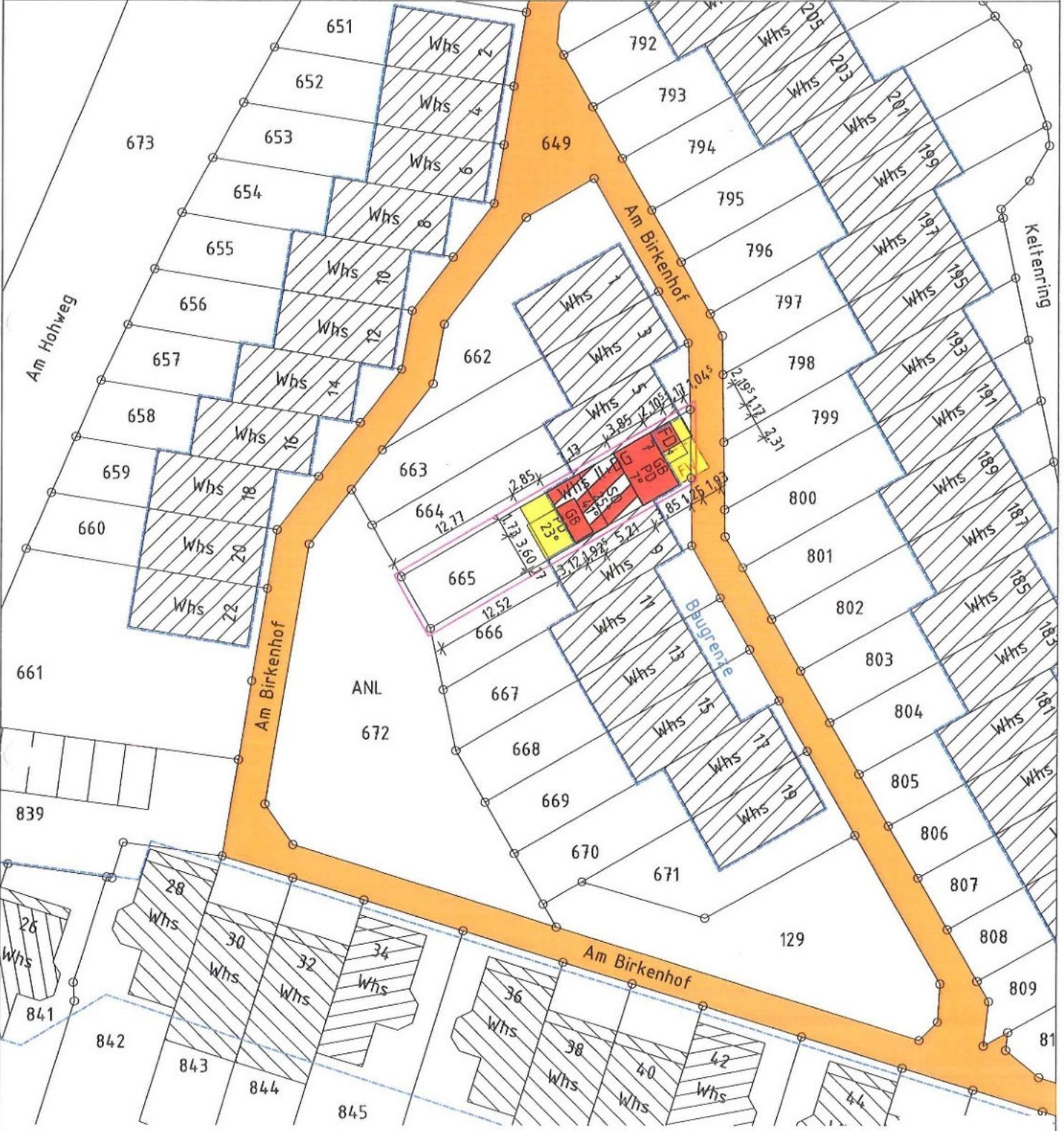
Lageplan - zeichnerischer Teil

Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Abweichungen zum Grundbuch sind möglich.



ABSTANDSFLÄCHEN

	Wandhöhe	x 0,4 =	Abstandsfläche
Anbau Windfang EG:	2,93		1,17 m
Verbreiterung Gaube Nord-Ost:	7,94		3,18 m
Verglasung Negativ-Gaube Süd-West:	7,80		3,12 m
Traufe Süd-West (Bestand):	7,13		2,85 m



Lageplan

Umbau und Sanierung eines Reihenmittelhauses (EFH)
 Am Birkenhof 7
 79199 Kirchzarten
 Flst.: 665

Bauherr:

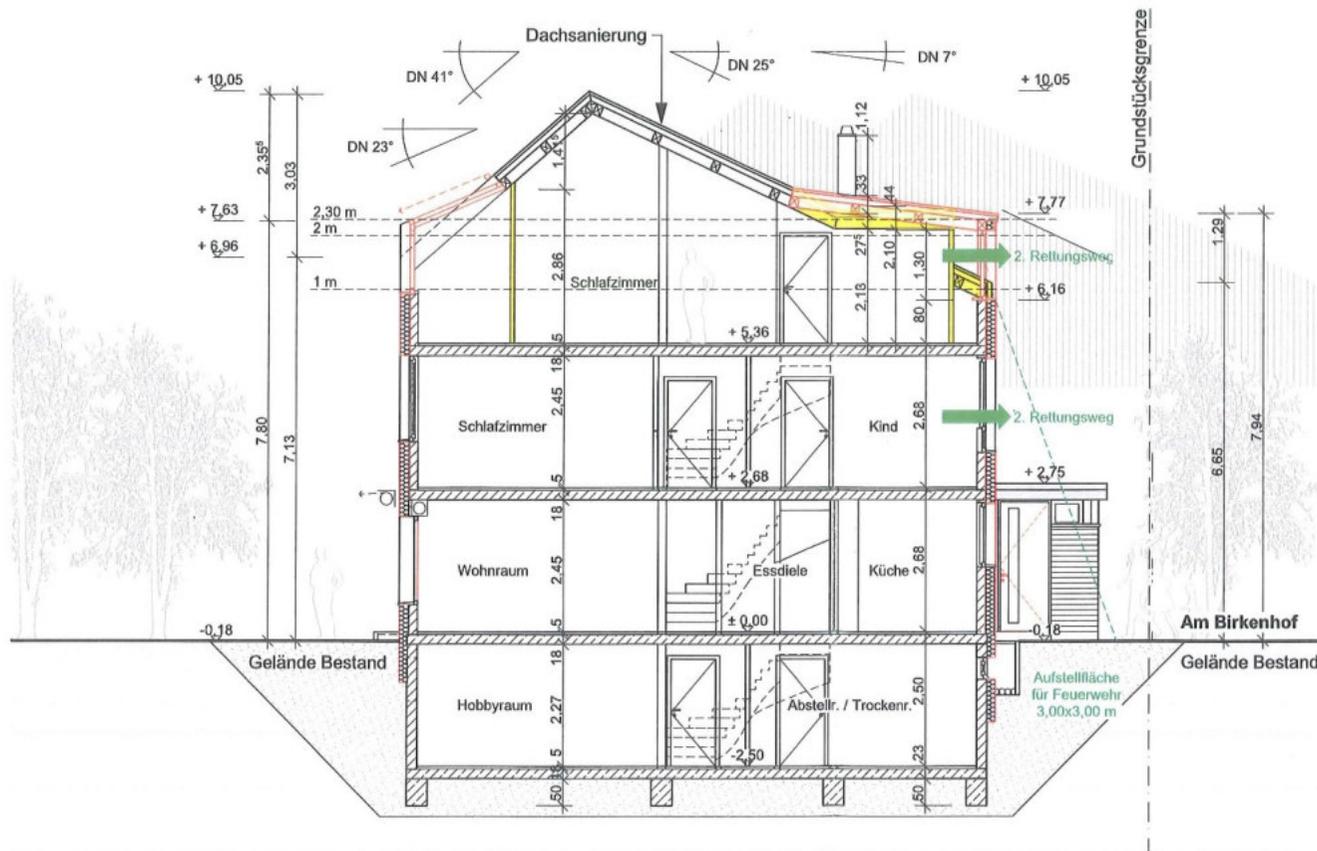
Plan-Nr.:
Maßstab: 1:500
Datum: 05.07.2018
Blatt:

LBO §2(6) Vollgeschoss
Nachweis Dachgeschoss als Vollgeschoss:

Grundfläche Obergeschoss = $5,48 \times (10,98 + 0,29) = 61,76 \text{ m}^2$
 davon 75% = $46,32 \text{ m}^2$

Grundfläche Dachgeschoss mit mind. 2.30m lichter Höhe
 = $(5,73^5 + 2,94) \times 5,48 - (0,34^5 + 0,38) \times (1,91 - 0,18) = 46,28 \text{ m}^2$

Nachweis:
 $46,28 \text{ m}^2 < 46,32 \text{ m}^2$, somit ist das Dachgeschoss kein Vollgeschoss.



4.0 GENEHMIGUNGSPLANUNG

Der Architekt hat das Urheberrecht gem. Urheberrechtsgesetz an seinem Werk. Der Schutz erfaßt alle Pläne, Schriftstücke, Modelle usw. als Festlegung des Bauwerkes und schließt insbesondere deren unbelagte Bearbeitung und Ausführung sowie den Nachbau ein. Vervielfältigungen dürfen nur mit Zustimmung des Erstellers erfolgen.

Bauherr:

Bauvorhaben:

Umbau und Sanierung eines
 Reihenmittelhauses (EFH)
 mit Anbau Windfang,
 Verbreiterung Gaube Nord-Ost
 und Verglasung Negativ-Gaube Süd-West
 Am Birkenhof 7
 79199 Kirchzarten
 Flst.: 665

Plantitel:

4.4 Schnitt A-A - Ansicht Süd-Ost

Maßstab:

M 1:100

Datum:

05.07.2018

Planungsstufe:

Eingabeplan

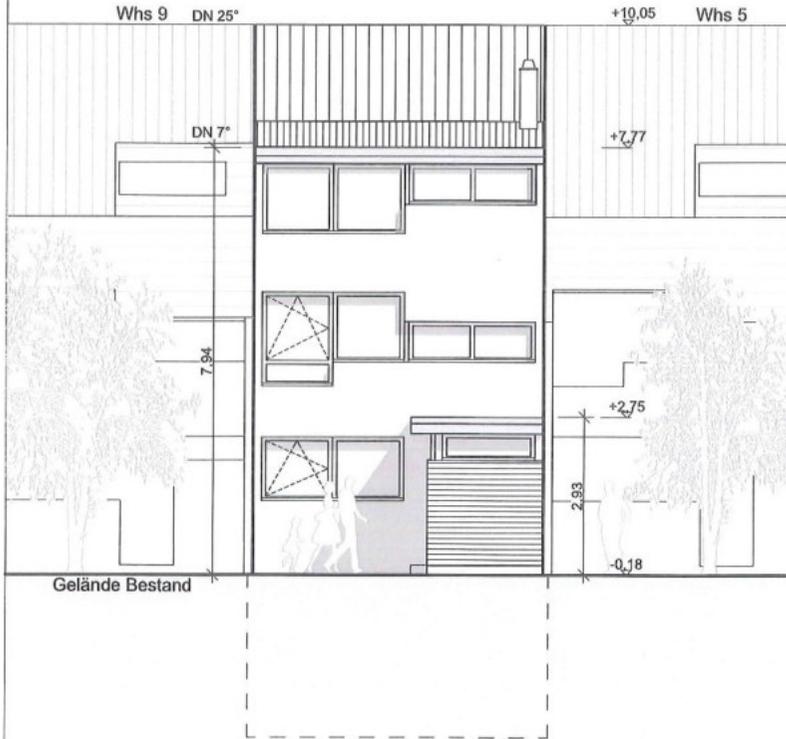
Gezeichnet:

Blattgröße:

420*297 (A3)

Ansicht Nord-Ost - Straßenseite

Ansicht Süd-West - Gartenseite



4.0 GENEHMIGUNGSPLANUNG

Der Architekt hat das Urheberrecht gem. Urheberrechtsgesetz an seinem Werk. Der Schutz erfasst alle Pläne, Schriftstücke, Modelle usw. als Festlegung des Bauwerkes und schließt insbesondere deren unbetugte Bearbeitung und Ausführung sowie den Nachbau ein. Vervielfältigungen dürfen nur mit Zustimmung des Erstellers erfolgen.

Bauherr:

Bauvorhaben:

Umbau und Sanierung eines
Reihenmittelhauses (EFH)
mit Anbau Windfang,
Verbreiterung Gaube Nord-Ost
und Verglasung Negativ-Gaube Süd-West
Am Birkenhof 7
79199 Kirchzarten
Flst.: 665

Plantitel:

4.5 Ansichten Nord-Ost & Süd-West

Maßstab:

M 1:100

Datum:

05.07.2018

Planungsstufe:

Eingabeplan

Gezeichnet:

Blattgröße:

420*297 (A3)